

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Memel  
Org nr: 785000-1855



## **Dagordning ordinarie föreningsstämma**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Memel får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-05-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat på 190 tkr är likvärdigt förra årets resultat. Driftkostnader så som reparationer, el, vatten, värme och sophämtning har varit högre detta år. Intäkterna har varit något högre pga avgiftshöjning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 460 % till 591 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 307 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södertull 28:6 i Gävle kommun. På fastigheten finns en byggnad med 21 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Sörbygatan 82 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	15
3 rum och kök	3

Total tomtarea 1 208 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 974 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 974 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 9 079 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 9 079 000 kr

Riksbyggen i Gävle har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 284 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 291 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 283 tkr (290 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

#### **Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

##### **Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Relining och VVS	2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ninna Björnsson	Ordförande	2022
Malin Brandel	Vice ordförande	2022
Frej Björnsson	Sekreterare	2022
Kjell Jönsson	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna-Karin Brandel	Suppleant	2022
Fredi Wallén	Suppleant	2022
Klara Nordell	Suppleant	2022
Ulrika Andersson	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Säde	Förtroendevald revisor	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

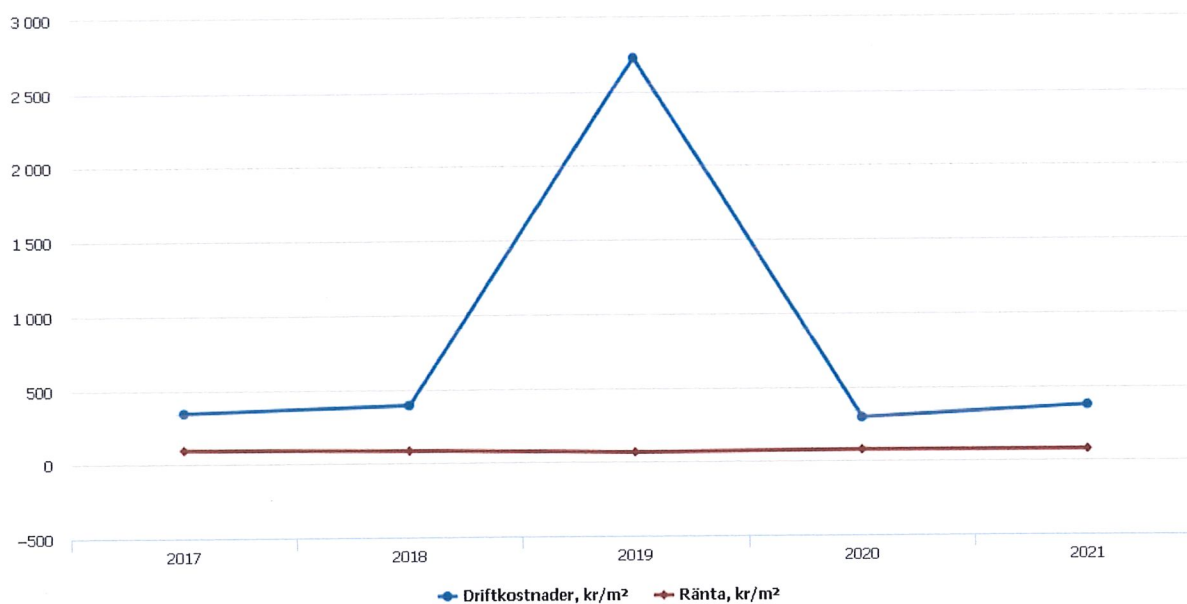
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 837 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	815	778	763	746	746
Resultat efter finansiella poster	190	181	-2 202	152	130
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	291	291	84	84	84
Balansomslutning	2 872	2 726	2 594	3 525	3 441
Soliditet %	-47	-56	-66	14	10
Likviditet %	591	460	347	661	599
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	837	801	783	766	766
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	373	294	2 728	391	343
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	75	76	65	83	93
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	581	291	0	475	391
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 171	4 228	4 284	2 968	3 026



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 777	283 000	-2 136 759	181 216
Disposition enl. årsstämmobeslut			181 216	-181 216
Reservering underhållsfond		283 000	-283 000	
Årets resultat				189 855
Vid årets slut	132 777	566 000	-2 238 543	189 855

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 955 543
Årets resultat	189 855
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-283 000
<b>Summa</b>	<b>-2 048 688</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 2 048 688**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	815 016	779 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 213	39 642
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>859 229</b>	<b>819 366</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-363 246	-286 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 881	-117 831
Personalkostnader	Not 6	-40 328	-44 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-116 700	-116 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-597 155</b>	<b>-565 204</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>262 075</b>	<b>254 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	778	776
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-72 998	-73 722
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 220</b>	<b>-72 946</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>189 855</b>	<b>181 216</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>189 855</b>	<b>181 216</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	1 679 269	1 790 763
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 205	10 411
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 684 474</b>	<b>1 801 174</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 684 474</b>	<b>1 801 174</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	4 610	8 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 816	20 281
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 426</b>	<b>28 354</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 151 774	896 858
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 151 774</b>	<b>896 858</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 187 200</b>	<b>925 212</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 871 674</b>	<b>2 726 385</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	132 777	132 777	
Reservfond	2 500	2 500	
Fond för yttre underhåll	566 000	283 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>701 277</b>	<b>418 277</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 238 543	-2 136 759	
Årets resultat	189 855	181 216	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 048 688</b>	<b>-1 955 543</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 347 411</b>	<b>-1 537 266</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 018 128	3 852 676
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 018 128</b>	<b>3 852 676</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 548	264 960
Leverantörsskulder	Not 16	34 694	22 236
Skatteskulder	Not 17	0	6 105
Övriga skulder	Not 18	15 734	16 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	105 980	101 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>200 956</b>	<b>410 975</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 871 674</b>	<b>2 726 385</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Om- och tillbyggnader	Linjär	20, 5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	815 016	779 724
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>815 016</b>	<b>779 724</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	27 720	25 200
Övriga ersättningar	6 883	7 562
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	9 610	6 879
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>44 213</b>	<b>39 642</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-25 093	0
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-27 237	-27 237
Försäkringspremier	-10 441	-9 168
Kabel- och digital-TV	-24 548	-24 226
Förbrukningsinventarier	-11 013	0
Vatten	-59 316	-40 261
Fastighetsel	-20 126	-14 755
Uppvärmning	-152 454	-140 714
Sophantering och återvinning	-33 018	-29 941
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-363 246</b>	<b>-286 303</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-61 785	-60 498
Arvode, yrkesrevisorer	-3 750	-15 698
Övriga förvaltningskostnader	-4 563	0
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 233	-9 699
Kontorsmateriel	0	-1 286
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-28 875
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-76 881</b>	<b>-117 831</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 169	-8 736
Styrelsearvoden	-27 000	-27 000
Sociala kostnader	-8 159	-8 633
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-40 328</b>	<b>-44 369</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-39 554	-39 554
Avskrivningar tillkommande utgifter	-71 940	-71 940
Avskrivning Installationer	-5 206	-5 206
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-116 700</b>	<b>-116 700</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	778	776
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>778</b>	<b>776</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-72 998	-73 722
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-72 998</b>	<b>-73 722</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 636 940	2 636 940
Mark	342 000	342 000
Tillkommande utgifter	1 464 418	1 464 418
	<b>4 443 358</b>	<b>4 443 358</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 443 358</b>	<b>4 443 358</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 642 161	-1 602 607
Tillkommande utgifter	-1 010 434	-938 493
	<b>-2 652 595</b>	<b>-2 541 100</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-39 554	-39 554
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-71 940	-71 940
	<b>-111 494</b>	<b>-111 494</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-2 764 089**      **-2 652 594****Restvärde enligt plan vid årets slut****1 679 268**      **1 790 763****Varav**

Byggnader	955 224	994 779
Mark	342 000	342 000
Tillkommande utgifter	382 044	453 984

**Taxeringsvärden**

Bostäder	9 079 000	9 079 000
----------	-----------	-----------

**Totalt taxeringsvärde****9 079 000**      **9 079 000***varav byggnader*

6 400 000      6 400 000

*varav mark*

2 679 000      2 679 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	126 575	126 575
Installationer	52 058	52 058
	<b>178 633</b>	<b>178 633</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>178 633</b>	<b>178 633</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-126 575	-126 575
Installationer	-41 647	-36 441
	<b>-168 222</b>	<b>-163 016</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-5 206	-5 206
	<b>-5 206</b>	<b>-5 206</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-126 575	-126 575
Installationer	-46 853	-41 647
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-173 428</b>	<b>-168 222</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 205</b>	<b>10 411</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	5 205	10 411

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	218	0
Skattekonto	4 392	8 073
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 610</b>	<b>8 073</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 827	10 796
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 671	3 348
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 317	6 137
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>30 816</b>	<b>20 281</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	260 223	259 444
Transaktionskonto	891 552	637 413
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 151 774</b>	<b>896 858</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	4 062 676	4 117 636
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 548	-264 960
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 018 128</b>	<b>3 852 676</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,39%	2025-01-30	1 002 136,00	0,00	10 412,00	991 724,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2022-03-07	210 000,00	0,00	0,00	210 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2022-04-30	141 766,00	0,00	1 516,00	140 250,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2022-04-30	171 606,00	0,00	1 836,00	169 770,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2023-10-30	1 227 128,00	0,00	13 196,00	1 213 932,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-07-30	1 365 000,00	0,00	28 000,00	1 337 000,00
<b>Summa</b>			<b>4 117 636,00</b>	<b>0,00</b>	<b>54 960,00</b>	<b>4 062 676,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 44 548 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 178 192 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 839 936 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	34 694	21 901
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	335
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>34 694</b>	<b>22 236</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	0	6 105
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>6 105</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	15 734	15 842
Avräkning hyror och avgifter	0	480
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 734</b>	<b>16 322</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	10 044	10 189
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 969	0
Upplupna elkostnader	3 074	1 272
Upplupna värmekostnader	20 764	16 159
Upplupna kostnader för renhållning	500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 291	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 338	73 732
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>105 980</b>	<b>101 352</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 264 000	4 264 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Gävle 2022 03 30

Ort och datum

  
Ninna Björnsson

  
Malin Brandel

  
Kjell Jönsson

  
Frej Björnsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26

PS Konsulting



Peter Såde  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Memel

Org.nr: 785000-1855

Jag har granskat Brf Memels bokföring samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revision innefattar att pröva redovisningsprinciperna, granska ett urval av underlagen för att säkerställa att räkenskaperna ej innehåller några väsentliga felaktigheter. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och årsredovisningslagen samt i enlighet med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av räkenskaperna granskat förda styrelseprotokoll, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen samt att dessa är förenliga med bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om årsredovisningslagen eller stadgarna.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, att fastställa styrelsens förslag till resultatdisposition samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Gävle 2022-04-26

PS Konsulting



Peter Såde

Revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Memel

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Memel i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

